



Prijspeil 1-1-2022	Systematiek marktconformiteit	Keuze systematiek	Prijsdifferentiatie	Prijs (excl. Btw)	Prijs (excl. Btw)
Index CPI (alle huishoudens)	Mogelijkheden	Stroomschema	Mogelijkheden	Per segment*)	Per segment*)
Woningen (sociaal)				Prijs per wooneenheid	
Sociale huurwoningen (wettelijke definitie); appartementen	Vaste prijs (comparatief met minimum) of de residuele methode per complex/ project te kiezen. Maatwerk.	Alleen in het geval van een complex of project met een combinatie van functies of woningtypes is de residuele methode toepasbaar	Prijsdifferentiatie alleen mogelijk bij toepassing van de residuele methode.	** voor appartementen	
Sociale huurwoningen (wettelijke definitie); grondgebonden	Vaste prijs (comparatief met minimum) of de residuele methode per complex/ project te kiezen. Maatwerk.	Alleen in het geval van een complex of project met een combinatie van functies of woningtypes is de residuele methode toepasbaar	Prijsdifferentiatie alleen mogelijk bij toepassing van de residuele methode.	** voor grondgebonden	
Projectmatige bouw; sociale koop (< 200.000 VON)	Vaste prijs per m², gekoppeld aan liggingfactoren (hoekwoning, tussenwoning, vrij uitzicht etc). Maatwerk.	Vaste prijs per complex/ project. Per bouwstroom aan te geven over meerdere jaren (straat/blok in verkoop).	Prijsdifferentiatie mogelijk voor bouwstroom over meerdere jaren. Versnellingsmaatregelen ten opzichte van de prognose in de grondexploitatie kunnen aanleiding zijn tot het vaststellen van een courante kavelprijs.	€ 25.000,- voor grondgebonden	
Woningen (markt)					per m² grond
Projectmatige bouw; rijwoningen	Residuele methode met ondergrens. Maatwerk.	Altijd residueel rekenen met ondergrens.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk. Versnellingsmaatregelen ten opzichte van de prognose in de grondexploitatie kunnen aanleiding zijn tot het vaststellen van een courante kavelprijs.	€ 30.000 / € 25.000 / € 20.000 per grondgebonden rijwoning	€ 194/€ 119/€ 95
Projectmatige bouw; hoekwoning	Residueel methode met ondergrens. Maatwerk.	Altijd residueel rekenen met ondergrens.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk. Versnellingsmaatregelen ten opzichte van de prognose in de grondexploitatie kunnen aanleiding zijn tot het vaststellen van een courante kavelprijs.	€ 44.000 / € 34.000/ € 26.000 per grondgebonden hoekwoning	€ 210/€ 119/€ 91
Projectmatige bouw; tweekapper	Residuele methode met ondergrens. Maatwerk.	Altijd residueel rekenen met ondergrens.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk. Versnellingsmaatregelen ten opzichte van de prognose in de grondexploitatie kunnen aanleiding zijn tot het vaststellen van een courante kavelprijs.	€ 60.000 / € 56.000 / € 47.000 per grondgebonden tweekapper	€ 200/€ 151/€ 127
Projectmatige bouw; vrijstaande woning	Residuele methode met ondergrens. Maatwerk.	Altijd residueel rekenen met ondergrens.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk. Versnellingsmaatregelen ten opzichte van de prognose in de grondexploitatie kunnen aanleiding zijn tot het vaststellen van een courante kavelprijs.	€ 90.000 / € 82.000 / € 72.000 per grondgebonden vrijstaande woning	€ 180/€ 109/€ 96
Appartementen	Residuele methode met ondergrens. Maatwerk.	Altijd residueel rekenen met ondergrens.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk. Versnellingsmaatregelen ten opzichte van de prognose in de grondexploitatie kunnen aanleiding zijn tot het vaststellen van een courante kavelprijs.	€ 38.000 / € 26.000 / € 26.000 prijs per appartement	
Vrije kavels	residueel berekende prijs kavel, gekoppeld aan liggingfactoren en residuele bepaling (hoekwoning, tussenwoning, vrij uitzicht etc). Maatwerk ondersteund door taxatie bij grote gronduitgifte.	Vaste prijs per complex/ project. Per bouwstroom aan te geven over meerdere jaren (straat/blok in verkoop).	Prijsdifferentiatie mogelijk voor bouwstroom over meerdere jaren. Versnellingsmaatregelen ten opzichte van de prognose in de grondexploitatie kunnen aanleiding zijn tot het vaststellen van een courante kavelprijs.	bepalen als locatie beschikbaar komt. Referentie: projectmatige bouw tweekapper (€ 60.000 / € 56.000 / € 47.000) of vrijstaand (€ 90.000 / € 82.000 / € 72.000)	
Commercieel vastgoed				prijs per m² BVO	
kantoren en bedrijven	Residueel bepaald binnen bandbreedte per m² bvo	Altijd residueel rekenen met ondergrens. Maatwerk.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk. Versnellingsmaatregelen ten opzichte van de prognose in de grondexploitatie kunnen aanleiding zijn tot het vaststellen van een courante kavelprijs.	vanaf € 100,- per te realiseren m² bvo	
Supermarkt	Residueel bepaald binnen bandbreedte per m² bvo	Altijd residueel rekenen met ondergrens. Maatwerk.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk.	vanaf € 200,- per m² bvo.	
Grootschalige detailhandel	Residueel bepaald binnen bandbreedte per m² bvo	Altijd residueel rekenen met ondergrens. Maatwerk.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk.	vanaf € 125,- per m² bvo.	
Overige detailhandel	Residueel bepaald binnen bandbreedte per m² bvo	Altijd residueel rekenen met ondergrens. Maatwerk.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk.	vanaf € 150,- per m² bvo.	
Horeca	Residueel bepaald binnen bandbreedte per m² bvo	Altijd residueel rekenen met ondergrens. Maatwerk.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk.	vanaf € 150,- per m² bvo.	

Specifiek commercieel vastgoed en leisure	Vaste bedragen per m² uitgeefbaar. Kostprijs is leidend.	Residuele waarde is leidend. Kostprijs methode als controle. Maatwerk.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk. Versnellingsmaatregelen ten opzichte van de prognose in de grondexploitatie kunnen aanleiding zijn tot het vaststellen van een courante kavelprijs.	vanaf € 125,- per m² uitgeefbaar.
Bedrijventerreinen	Prijs per m², afh. van ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid	Altijd residueel rekenen met ondergrens. Maatwerk.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk. Versnellingsmaatregelen ten opzichte van de prognose in de grondexploitatie kunnen aanleiding zijn tot het vaststellen van een courante kavelprijs.	gemiddeld € 50 per m² uitgeefbaar terrein
Overige voorzieningen				peijs per m² grond
Maatschappelijk, Sport, Recreatie	Vaste bedragen per m² uitgeefbaar, bandbreedtes en gekoppeld aan de bestemming. Kostprijs is leidend.	Kostprijs is leidend. Check residuele waarde. Maatwerk.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk.	gemiddeld € 100,- per m² uitgeefbaar.
Nutsvoorzieningen	Vaste bedragen per m² uitgeefbaar. Kostprijs is leidend.	Kostprijs is leidend. Check residuele waarde. Maatwerk.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk.	€ 125,- per m² uitgeefbaar.
Zendmasten		Taxatie is leidend.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk	taxatie
Groenstroken	Vaste bedragen per m² uitgeefbaar.			€ 35,- per m² uitgeefbaar
Groenstroken	boven 150 m² is een taxatie nodig	Taxatie is leidend. Check residuele waarde. Maatwerk.	Prijsdifferentiatie altijd mogelijk.	taxatie

*) Toelichting segmenten

Segment 1: Appingedam, Delfzijl

Segment 2 Loppersum, Stedum, Middelstum

Segment 3 Overige dorpen

**) sociale prijzen nog in afstemming met corporaties (4-7-2022)

**) bij maatwerk of afwijkingen gelden de regels van paragraaf 8.2.6